



FRANCISCO JAVIER FERNANDEZ DE LOS RÍOS TORRES (1 de 1)

Nombre: FRANCISCO JAVIER FERNANDEZ DE LOS RÍOS TORRES
 Fecha Firma: 15/07/2024
 HASH: 6949f975725a3e8f8bbee9520a57ebc4

Expte. 3.810/2024

ANUNCIO

DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS TORRES, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA:

HAGO SABER: Que mediante Resolución Decreto de esta Alcaldía de fecha 2024/2537, de 12 de julio de 2024, se ha aprobado de forma definitiva, el **Proyecto de Reparcelación del Sector SC/R1 RINCONADA SUR PIONEER y Convenio Urbanístico de Gestión para el desarrollo urbanístico del sector con los dos únicos propietarios incluidos en la unidad de ejecución**, que es del siguiente tenor literal:

“Decreto 2024/2.537.- Visto el expediente para la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector SC/R1 RINCONADA SUR PIONEER y Convenio Urbanístico de Gestión para el desarrollo urbanístico del sector con los dos únicos propietarios incluidos en la unidad de ejecución.

RESULTANDO que, el proyecto de reparcelación promovido por las entidades “DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA, S.L.” y “GARCÍA BREVAL PROMOCIONES, S.L.” y el Convenio urbanístico de gestión que posibilita la tramitación del documento de gestión urbanística sin necesidad de constituir Junta de Compensación se informó por el arquitecto municipal y por el secretario del Ayuntamiento positivamente y se sometió a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia con número 80 y fecha de 25 de abril de 2024, así como en el Tablón de edictos, página web y Portal de Transparencia del Ayuntamiento de La Rinconada.

RESULTANDO que, con fecha 24 de mayo de 2024 y registro de entrada número 2024-E-RE-165, la Asociación de Vecinos Huerta de la Salud de La Rinconada presentó alegaciones al Proyecto de Reparcelación que, en síntesis, expone la preocupación de los vecinos de la Avenida de Polonia y otras calles próximas por la altura del edificio que se puede construir en la parcela RPL-1, próxima a estas viviendas ya habitadas, y que va a impedir el soleamiento de las viviendas, haciendo inútiles las placas solares ya instaladas. Por otro lado, prosigue mostrando su preocupación sobre la posibilidad de que la arboleda existente en la parcela vaya a desaparecer.

RESULTANDO que, por el arquitecto redactor de la modificación número 1 del Plan Parcial que calificó como de uso lucrativo la anterior parcela dotacional deportiva (actualmente, parcela RPL-1), y procedió a una nueva ordenación de la unidad de ejecución reubicando los suelos deportivos en otras zonas, se presenta escrito en el que viene a decir que las viviendas no se verán afectadas por el edificio en cuanto al soleamiento de las mismas, y que el edificio a construir se tendría que retranquear, además, tres metros, lo que permitiría que el sol llegara fácilmente a la fachada de las viviendas durante todas las épocas del año. Por otro lado, el arquitecto menciona que la ocupación de la parcela sólo sería del 30 por ciento y que esto permitiría respetar la arboleda ya existente en la parcela. Todo ello sin entrar en consideraciones de tipo procedimental o jurídico. Se ofrece a presentar a los vecinos de la zona el proyecto edificatorio del edificio de viviendas plurifamiliares a construir en su día.

RESULTANDO que, con fecha 5 de julio de 2024, el Técnico de Administración General, adscrito a la Secretaría Técnica municipal de este Ayuntamiento, D. Juan Manuel López Luque, emite informe cuyos fundamentos jurídicos se reproducen a continuación.

Cód. Validación: 794Z9K9DAEGLG42WMG64JMDQW
 Verificación: <https://larinconada.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 13




 ayuntamiento de
la Rinconada

 ordenación del territorio
 y nuevos desarrollos

Visto los principios legales aplicables,

CONSIDERANDO que, las alegaciones presentadas al proyecto de reparcelación y Convenio de Gestión no ponen en cuestión ninguna de las operaciones jurídicas y técnicas necesarias para la redacción de este documento, en el que se deben concretar los aprovechamientos de los propietarios, las cesiones obligatorias al Ayuntamiento y el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, así como las cargas urbanísticas de cada parcela. Es decir, el documento de reparcelación y el Convenio no entran, porque no pueden hacerlo bajo ningún pretexto, en la ordenación de la unidad de ejecución porque esto le corresponde a los instrumentos de planeamiento. Por tanto, la admisión de la alegación en ningún caso es posible porque significaría alterar la ordenación urbanística ya aprobada con la modificación del plan parcial, a la que no se presentó alegaciones.

En definitiva, estamos analizando un documento de gestión urbanística y las únicas alegaciones que pueden ser examinadas son las que se refieren exclusivamente a las cuestiones referidas a las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas y cesiones al Ayuntamiento.

CONSIDERANDO que, el Proyecto de Reparcelación del Sector SC/R1 RINCONADA SUR PIONEER contiene la documentación exigida en los artículos 148 a 154 del Reglamento de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

CONSIDERANDO lo dispuesto en:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: artículos 4.2, 5.d) y e), 7, 8, 9, 13.2.c), 18, 25 (apartados 1 y 4) y Título V 34 a 41.-
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad de Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y su Reglamento General de desarrollo, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante Reglamento General de la LISTA).
- Artículos 21.1.j), 70.ter1 y 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Artículos 6 a 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

CONSIDERANDO que, analizado el Proyecto de Reparcelación del Sector SC/R-1 “Rinconada Sur Pioneer” del PGOU de la Rinconada, incluye los documentos siguientes:

1. MEMORIA
2. ANEJOS
3. PLANOS

La Memoria explicativa de las circunstancias o acuerdos que exigen la reparcelación.

Relación de la fincas y bienes aportados, de titularidad dominical de la entidad “DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA, S.L.” en un 97,352 por ciento, y la entidad GARCÍA BREVAL PROMOCIONES, S.L., en un 2,648 por ciento. Fichas de las parcelas resultantes indicando en cada una de ellas los cambios producidos por la Ordenación Pormenorizada y con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

Cód. Validación: 794Z9KGD4EGLG42WVG64JMDQW
 Verificación: <https://rinconada.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 13




 ayuntamiento de
la Rinconada

 ordenación del territorio
 y nuevos desarrollos

Fichas de las parcelas resultantes indicando en cada una de ellas los cambios producidos por la Ordenación Pormenorizada y con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

Cuenta de liquidación provisional.

Planos:

01. Situación y emplazamiento del ámbito objeto de reparcelación

02. Topográfico, fincas aportadas y propietarios

03. Ordenación Urbanística de la Ordenación Pormenorizada

04. Parcelas resultantes y adjudicatarios

05. Superposición y correspondencia entre fincas aportadas y parcelas resultantes

Con anterioridad a la aprobación definitiva deberán incluir los archivos digitales gml de las coordenadas UTM (compatibles con base catastral y registral) de las parcelas resultantes.

CONSIDERANDO que, el Proyecto de Reparcelación contiene las determinaciones establecidas, con carácter supletorio, por el artículo 140 y siguientes del Reglamento General de la LISTA, complementadas con lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en lo que respecta al título inscribible posteriormente en el Registro de la Propiedad.

CONSIDERANDO que, asimismo, procederá la inscripción del acto de ratificación o aprobación definitiva en el Registro de la Propiedad (artículo 159.5 del Reglamento General de la LISTA).

CONSIDERANDO que, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, tendrá los efectos jurídicos reales y económicos establecidos en los artículos 161 y 162 del Reglamento General de la LISTA.

CONSIDERANDO que, de conformidad con el apartado 1 del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, las Administraciones Públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

CONSIDERANDO que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 157.6 del Reglamento General de la LISTA, en este acuerdo de aprobación se deben relacionar las construcciones, derechos, cargas y otros elementos que se estimen incompatibles con la ordenación, declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente, en su caso, y según el proyecto de reparcelación, en el punto 1.12.4. “Descripción y valoración de otros bienes y derechos aportados”, en su último párrafo expresa lo que a continuación se transcribe literalmente, hace innecesaria dicha relación al no existir otras construcciones, derechos, cargas u otros elementos incompatibles con la ordenación:

“Dentro del ámbito de nuestra actuación no existen plantaciones, instalaciones ni arrendamientos o servidumbres incompatibles con el Planeamiento que deban extinguirse, pero sí existen tres construcciones (ver plano 02) que deben demolerse, aunque al encontrarse sin uso y en estado ruinoso, no se les adjudicará valor de indemnización.”




 ayuntamiento de
la Rinconada

 ordenación del territorio
 y nuevos desarrollos

CONSIDERANDO que, la LISTA establece que el sistema de compensación queda establecido con la suscripción de un convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias (artículos 202.2.a) y 213.6 de su Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre).

CONSIDERANDO que, la suscripción del convenio urbanístico con todos los propietarios del sector hace innecesaria la tramitación de los Estatutos y Bases de una Junta de Compensación, dado que en el Convenio se recogen los compromisos relativos a la urbanización, las relaciones entre los propietarios que asumen la promoción de la actuación, y los de éstos con la Administración urbanística actuante (214 del Reglamento General de la LISTA).

En el Convenio que se somete a aprobación, el propietario mayoritario asume exclusivamente los gastos de urbanización y las obligaciones de pago de la cantidad de 553.328 euros que asume por subrogación en los compromisos del anterior propietario de los suelos.

CONSIDERANDO que, el art. 212 del Reglamento General de la LISTA establece la documentación que necesariamente debe aportarse para el establecimiento del sistema por el promotor, entre éstos, los compromisos de plazos de ejecución y, potestativamente, los proyectos de reparcelación y urbanización, que en este caso ya han sido presentados en el Registro General de entrada de este Ayuntamiento.

En cuanto a la garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística, que no debe ser inferior al 7 por ciento de los gastos de urbanización, el artículo 195 del Reglamento General de la LISTA, exige que en todo caso esté constituida con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización. Por tanto, antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, la entidad DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA, S.L., deberá depositar aval bancario o seguro de caución por ese importe.

CONSIDERANDO que, de conformidad con lo recogido en la Memoria Justificativa, el contenido del Convenio se ajusta a las determinaciones de la LRJSP en razón a la naturaleza del mismo como Convenio de Gestión Urbanística y de las finalidades que persigue, con carácter general, salvo en el siguiente aspecto:

– No establece plazo de duración, por lo que se incluirá una cláusula con el siguiente contenido: “El convenio tendrá una duración de cuatro años, contados desde su firma. Antes de su finalización los firmantes del Convenio podrán acordar por mutuo acuerdo su prórroga por un plazo de hasta dos años adicionales”.

CONSIDERANDO que, la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y del Convenio de Gestión Urbanística corresponde al Alcalde según lo dispuesto en el artículo 21.1 j) de la Ley de Bases de Régimen Local.

RESOLUCIÓN:

PRIMERO. - Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector SC/R-1 RINCONADA SUR PIONEER, que ha sido redactado por el Arquitecto D. Alberto Ballesteros

Cód. Validación: 794Z9KGD4EGLG42WVG64JMDQW
 Verificación: <https://larinconada.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 13




 ayuntamiento de
la Rinconada

 ordenación del territorio
 y nuevos desarrollos

Rodríguez, promovido por la Sociedad Mercantil, “DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA SL”, con CIF B10695955, como propietaria mayoritaria y a la que le corresponde el 97,352 por ciento de la propiedad de los terrenos del sector, correspondiendo el restante 2,648 por ciento a la entidad “GARCIA BREVAL PROMOCIONES, S.L.”.

SEGUNDO. - Aprobar el “CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN ENTRE LAS ENTIDADES DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA, S.L. Y GARCÍA BREVAL PROMOCIONES, S.L. Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR SC/R-1 RINCONADA SUR PIONEER DEL PGOU DE LA RINCONADA”, en el que se detallan las obligaciones recíprocas de las partes. E igualmente aprobar la Memoria Justificativa de este Convenio que obra en el expediente.

TERCERO. - Proceder a la publicación del Proyecto de Reparcelación y del Convenio Regulador, tanto en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, como en el Portal de Transparencia, página web del Ayuntamiento y Tablón de Edictos municipal, conforme al procedimiento precedente, siendo el texto íntegro del convenio el siguiente:

“CONVENIO URBANISTICO DE GESTIÓN (DE EJECUCIÓN) ENTRE LAS ENTIDADES DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA S.L. y GARCIA BREVAL S.L., Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA PARA LA GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR SC/R-1 RINCONADA SUR PIONEER DEL PGOU DE LA LOCALIDAD.

En La Rinconada (Sevilla), en la fecha consignada junto a las firmas digitales al margen.

REUNIDOS

DE UNA PARTE: DON JAVIER FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS, mayor de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en Plaza de España, 6, en La Rinconada (Sevilla), asistido por el Secretario de la Corporación, D. Moisés Roncero Vilarrubí.

*DE OTRA PARTE: DON JOSÉ LÓPEZ GONZÁLEZ, mayor de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en La Rinconada ******, y con D.N.I./N.I.F. *****875-S.*

*Y DE OTRA, DON IGNACIO JORGE DE MALIBRAN DE LA RUBIERA, mayor de edad, vecino de La Rinconada, ******, y con D.N.I./N.I.F. *****.037-J.*

INTERVIENEN

El primero en nombre y en representación como Alcalde-Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de La Rinconada.

El segundo en nombre y en representación de la entidad mercantil "DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA, S.L.", domiciliada en La Rinconada, calle Rosa Chacel, 49 - local, código postal 41309; con C.I.F. número B10695955; en su calidad de Administrador Único de la Sociedad, cargo para el cual fue nombrado, por plazo indefinido, en la escritura de constitución otorgada ante el Notario de Alcalá del Río, D. Antonio García Morales, el día 18 de mayo de 2022, con el número 1.347 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, en el tomo 7.236, folio 165, hoja SE-135.023.

Cód. Validación: 794Z9KGD4EGLG42WMG64JMDQW
 Verificación: <https://la Rinconada.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 13




 ayuntamiento de
la Rinconada

 ordenación del territorio
 y nuevos desarrollos

El tercero en representación de la entidad mercantil "GARCÍA BREVAL PROMOCIONES, SOCIEDAD LIMITADA", domiciliada en Sevilla, calle Arcos, número 11, local dos, código postal 41011; con C.I.F. número B-91961540, en su calidad de administrador único de la Sociedad, cargo para el cual fue nombrado, por plazo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario de Alcalá del Río, D. Antonio García Morales, el día cuatro de mayo de dos mil diecisiete, con el número 858 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, en el tomo 5.426, folio 140, hoja SE-90.938

Los comparecientes, con el carácter con que intervienen se reconocen mutuamente la capacidad legal para obligarse y a tal efecto

EXPONEN

I.- Que el planeamiento general vigente en el municipio de La Rinconada es el contenido en el Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada aprobado por el pleno del Ayuntamiento el 17 de septiembre de 2007, con las sucesivas modificaciones que se han llevado a cabo posteriormente. Dicho PGOU contiene entre sus determinaciones la previsión de la ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA DEL SECTOR SC/R-1 "RINCONADA SUR PIONEER", habiéndose aprobado por el pleno del Ayuntamiento la MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA DEL SECTOR SC/R-1 "RINCONADA SUR PIONEER" con fecha 15 de marzo de 2023, de carácter residencial cuyo ámbito, características y demás determinaciones son las siguientes:

SUPERFICIE: 78.780 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 57.141 m²c

APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 51.874 U.A.

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,6585 U.A./M²S

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 46.686 U.A.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada aprobado por el pleno del Ayuntamiento el 17 de septiembre de 2007.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

Con fecha 16 de diciembre de 2022 se emitió el correspondiente informe ambiental estratégico favorable por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía.

El planeamiento urbanístico que se ejecuta es el del sector de Suelo Urbano Consolidado denominado SC/R-1 "Rinconada Sur Pioneer" del Plan General de Ordenación Urbana de 2007. Con fecha 15 de marzo de 2023, el Ayuntamiento Pleno adoptó acuerdo de la aprobación definitiva de la Modificación núm. 4 de la Ordenación Pormenorizada del Sector mencionado.

Cód. Validación: 794Z9KGD4EGLG42MMG64JMDQW
 Verificación: <https://larinconada.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 13




 ayuntamiento de
la Rinconada

 ordenación del territorio
 y nuevos desarrollos

II.- La entidad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA S.L.** es propietaria de 76.694,12 m² (97,352 %) de superficie en el indicado sector y que constituyen la total superficie de las fincas registrales números 7.388, 25.861, 25.862 y 25.863, además de parte de la finca registral 25.860, que será objeto de segregación, y de la Parcela “Que forma parte de la Acequia Principal 27-M, con sus zonas de servicio a ambas márgenes, del sistema regable del Valle Inferior del Guadalquivir, aproximadamente entre sus puntos kilométricos 6,290 (arqueta de salida del sifón de cruce de la carretera de la Rinconada) y 6,842 (límite del sector urbanizable), con una superficie total de 17.248,44 m²” que no se encuentra inmatriculada, todas ellas incluidas en el indicado sector y que damos por reproducidas en cuanto a linderos y demás determinantes para evitar repeticiones innecesarias.

Las indicadas fincas corresponden en plena propiedad a la entidad indicada, siendo todas ellas del Registro de la propiedad de La Rinconada, salvo la que no está inmatriculada, aunque le corresponde a dicho registro.

III.- La entidad mercantil **GARCIA BREVAL PROMOCIONES S.L.** es titular del pleno dominio de la finca registral 22.165 del Registro de la propiedad de La Rinconada, e incluida totalmente en el Sector con una superficie de 2.086,30 m² (2,648 %).

IV.- El 16 de junio de 2021 se suscribió un acuerdo entre **SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004 S.L.**, y por otro lado **GARCÍA BREVAL PROMOCIONES S.L.** por el que, a cambio de aportar la finca de su titularidad y de que esta última entidad realizara todas las labores necesarias para que la primera pudiera adquirir las fincas incluidas en el sector de las que no era propietaria y para que se pudiera finalmente desarrollar este sector; bloqueado desde hacía años, recibiría una parcela edificable, que reúna las condiciones de solar apto para edificar, situada en el lindero Noreste del sector; con fachada a la carretera de acceso a La Rinconada A-8002, con una edificabilidad mínima de 3.406 m² de techo, para uso de vivienda plurifamiliar libre, con un número mínimo de 30 viviendas, de manera que el edificio se pueda construir independientemente sin afectarse con la construcción de los edificios de otros propietarios del Sector. El coeficiente de edificabilidad/suelo ocupado/espacios libres de dicha parcela sería el mismo que el de las parcelas que se adjudiquen a **SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004 S.L.**

A efectos de cumplir lo acordado en dicho acuerdo, en el Proyecto de Reparcelación se le adjudica a **GARCÍA BREVAL PROMOCIONES, S.L.**, la parcela RPL-1 con una superficie de 2.111 m²s, una edificabilidad de 3.434 m²c y un número máximo de 30 viviendas.

Mediante la firma del presente convenio **GARCIA BREVAL PROMOCIONES, S.L.** manifiesta su conformidad con la adjudicación efectuada en el Proyecto de Reparcelación, declarando expresamente no tener nada más que reclamar.

La parcela adjudicada a **GARCÍA BREVAL PROMOCIONES S.L.** en el proyecto de Reparcelación, será libre de todo tipo de cargas y gravámenes, incluso libre de las cargas urbanísticas, no teniendo que abonar ningún gasto de urbanización, planeamiento, sistemas generales, gastos administrativos o de tramitación. **GARCÍA BREVAL PROMOCIONES, S.L.** tampoco abonará importe alguno derivado de los convenios de Planeamiento que tenían acordado ente el Ayuntamiento y la anterior

Cód. Validación: 794Z9KGDAGL42WVG64JMDQW
 Verificación: <https://rinconada.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 13




 ayuntamiento de
la Rinconada

 ordenación del territorio
 y nuevos desarrollos

titular de los terrenos incluidos en ese Sector; ni de la adenda de fecha 30 de octubre de 2012 al citado Convenio, que fijaba como importe pendiente de pago la cantidad de 553.326 €, o de cualquier otra modificación que pueda acordarse.

La entidad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA S.L.**, se subrogó en la posición de **SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004 S.L.** en dicho acuerdo.

V.- Todos los comparecientes mediante el presente documento, rubrican y firman Convenio a los fines del artículo 9.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y en consonancia con lo previsto en los artículos 102 de la LISTA y 17 y 212 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, de todos los derechos urbanísticos pertenecientes a cada uno de los propietarios en el Plan Parcial SC/R-1 RINCONADA SUR PIONEER, y los presentarán para su aprobación por el Excelentísimo Ayuntamiento como administración actuante y para su adhesión al mismo.

VI.- En pago de su derecho al 10% del aprovechamiento urbanístico en concepto de cesión obligatoria y con la naturaleza de bien patrimonial, el Ayuntamiento de La Rinconada recibe, en la Reparcelación proyectada, la siguiente parcela:

- PARCELA Nº 6 - Manzana RPP-2 (Residencial Plurifamiliar Protegida Pública), con 1.321 m²s.

Y en pago de su derecho por sistemas locales en concepto de cesión obligatoria y con la naturaleza de bien de dominio público, el Ayuntamiento de La Rinconada recibe, en la Reparcelación proyectada, la siguiente finca:

- PARCELA Nº 7 - SEL-1, con 1.602 m²s.
- PARCELA Nº 8 - SEL-2, con 6.440 m²s.
- PARCELA Nº 9 - SEL-3, con 2.781 m²s.
- PARCELA Nº 10 - DOT-1, con 5.188 m²s.
- PARCELA Nº 11 - DOT-2, con 4.247 m²s.
- PARCELA Nº 12 - DOT-3, con 2.258 m²s.
- PARCELA Nº 13 - DOT-4, con 2.000 m²s.
- PARCELA Nº 14 - VIARIOS, con 18.355 m²s.

VII.- A los promotores privados se adjudican las siguientes fincas:

A GARCIA BREVAL PROMOCIONES S.L.

- PARCELA Nº 1 - Manzana RPL-1, con 2.111 m²s.

A SERVICIOS INMOBILIARIOS INMOVA 2004 S.L.





ayuntamiento de
la Rinconada

ordenación del territorio
y nuevos desarrollos

- PARCELA Nº 2 – Manzana RPL-2, con 6.526 m2
- PARCELA Nº 3 – Manzana RPL-3, con 14.086 m2
- PARCELA Nº 4 – Manzana RUL, con 8.232 m2
- PARCELA Nº 5 – Manzana RPP-1 (Residencial Plurifamiliar Protegida Privada), con 3.633 m2

VIII.- Que las fincas descritas anteriormente en los expositivos segundo y tercero conforman la totalidad del ámbito del Sector SC/R-1 RINCONADA SUR PIONEER, en la que los porcentajes de participación son los siguientes:

- DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA S.L. 97,352%
- GARCIA BREVAL PROMOCIONES S.L. 2,648 %

IX.- El artículo 9 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), modificado por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, establece que las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística.

Los artículos 101 a 103 de la LISTA, así como los artículos concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, regulan el sistema de compensación.

Asimismo, el artículo 103.7-a) de la LISTA establece que “No será preceptiva la constitución de la Junta de Compensación: a) Si hay una persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias suscriben la iniciativa mediante convenio urbanístico.”

X.- Que las partes comparecientes, tienen interés en el desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico del municipio en que se encuentran enclavadas las fincas descritas en los expositivos segundo y tercero; y para facilitararlo, han acordado suscribir el presente convenio urbanístico de gestión que establezca la ordenación del Sistema de Compensación con propietario único, y su ejecución por los propietarios del suelo, sin necesidad de constituir Junta de Compensación, y todo ello con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Los comparecientes y firmantes del presente Convenio, como propietarios de terrenos incluidos en el Sector SC/R-1 RINCONADA SUR PIONEER, interviniendo igualmente el Ayunta—

Cód. Validación: 794Z9KGD4EGLG42WVG64JMDQW
 Verificación: <https://larinconada.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 13





ayuntamiento de
la Rinconada

ordenación del territorio
y nuevos desarrollos

miento de La Rinconada como Administración actuante, promoverán el desarrollo urbanístico del mencionado Sector; manifestando su conformidad para el establecimiento del sistema conforme se establece en el artículo 9.3, 9.4 y 9.5 de la LISTA y demás normativa concordante de la propia Ley o de su Reglamento de desarrollo, y en las condiciones que resultan de las Estipulaciones siguientes.

Segunda. - A tal efecto, los comparecientes y firmantes, adjuntan al presente convenio, como ANEXO I, el PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SC/R-1 “RINCONADA SUR PIONEER”.

Los comparecientes manifiestan que con fecha 2 de octubre de 2023 se presentó en la Sede Electrónica del Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización del Sector, así como el correspondiente estudio de seguridad y salud, en desarrollo de sus determinaciones urbanísticas, que todos los comparecientes conocen y aceptan, asumiendo de forma exclusiva la entidad DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA S.L., la responsabilidad por los costes frente al Ayuntamiento en los términos y condiciones que quedan establecidos en el presente Convenio.

Tercera. - Los conveniados mediante el presente aportan a la Reparcelación voluntaria los terrenos descritos en los expositivos II y III de este documento.

Cuarta. - La entidad Desarrollos Inmobiliarios Rinconada, de acuerdo con lo previsto en el presente convenio, asume las siguientes obligaciones y facultades frente al Excelentísimo Ayuntamiento de La Rinconada:

-- La redacción y tramitación hasta su aprobación municipal del Proyecto de Urbanización, en los plazos y condiciones que quedan establecidos en el presente convenio.

-- La contratación de las obras de urbanización, así como su dirección y control hasta la recepción de las mismas por la Administración actuante.

-- La contratación de la dirección facultativa de las obras del Proyecto de Urbanización.

-- La redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

-- El control de calidad por sí o por terceros de las obras de urbanización.

-- Rendir cuentas de la ejecución de la obra urbanizadora y de la gestión realizada ante el Ayuntamiento de La Rinconada.

-- La totalidad de los gastos que conlleve el proceso urbanizador, de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 de la LISTA hasta la realización de la urbanización, recepción municipal y plena inscripción del Proyecto.

Quinta. - Como consecuencia de esta reparcelación voluntaria y a tales efectos como si fuera propietario único las partes han acordado la equidistribución que ha quedado recogida en el Proyecto de Reparcelación que se adjunta a este convenio.

En virtud al acuerdo suscrito entre DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA, S.L. y GARCIA BREVAL PROMOCIONES, S.L., la primera asume los costes de la ejecución del sector y gastos de

Cód. Validación: 794Z9KGD4EGLG42WMG64JMDQW
Verificación: <https://larinconada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 13




 ayuntamiento de
la Rinconada

 ordenación del territorio
 y nuevos desarrollos

planeamiento, administrativos, compañías suministradoras, etc., por lo que procede distribuir la carga urbanística, calculada en 3.762.900,00 €, únicamente entre las parcelas lucrativas adjudicadas a DESARROLLOS INMOBILIARIOS RINCONADA S.L., conforme se detalla en el Proyecto de Reparcelación que se adjunta.

Sexta. - Los compromisos y obligaciones asumidos por los propietarios según lo pactado en el presente Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que existen sobre ellos, por lo que de producirse la transmisión de alguna de estas fincas, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos se obligan a recoger en la escritura pública o privada de enajenación o gravamen de sus fincas, una cláusula en que se declare de forma expresa que la transmisión o gravamen se hace con las cargas urbanísticas -salvo lo previsto para la finca de resultado nº 1 de titularidad de GARCIA BREVAL PROMOCIONES, S.L.- y las obligaciones asumidas por la propiedad en el presente Convenio y a incluir en el contrato de transmisión o gravamen la obligación que asume el adquirente de la propiedad o de cualquier derecho real sobre las fincas de insertar el literal de esta misma estipulación en cualquier acto o contrato que, sobre dichas fincas, llevase a cabo en el futuro con terceros.

Séptima. - Los comparecientes establecen que el plazo máximo para urbanizar el Sector será de CUARENTA Y OCHO MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector.

Octava. - En el Proyecto de Reparcelación que se acompaña a este Convenio se establece el cuadro de reparto de unidades de aprovechamiento y plano de reparcelación con identificación de las propiedades adjudicadas a cada propietario, con definición por colores de los terrenos adjudicados que se suscriben con el presente Convenio.

Todos los propietarios manifiestan su conformidad con las adjudicaciones efectuadas a cada uno de ellos y al Ayuntamiento en el Proyecto de Reparcelación, declarando expresamente no tener nada que reclamar.

Novena. - Como ANEXO II se incorporan las notas simples de la totalidad de las fincas que se aportan por los comparecientes, y el título de adquisición de la finca no inmatriculada.

Décima. – Plaza de vigencia: El convenio tendrá una duración de cuatro años, contados desde su firma. Antes de su finalización los firmantes del Convenio podrán acordar por mutuo acuerdo su prórroga por un plazo de hasta dos años adicionales.

DISPOSICIÓN ADICIONAL: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR ORDENADO “LA RINCONADA SUR-PIONEER” DEL PGOU DE LA RINCONADA.

Al haberse constituido Junta de Compensación para este Sector “LA RINCONADA SUR PIONEER”, en virtud de escritura pública de 3 de octubre de 2008, otorgada ante el Notario de La Rinconada (Barriada de San José), D. Enrique Gullón Ballesteros, con nº 1.533 de su protocolo, y dado que actualmente se ha concentrado la propiedad de las fincas incluidas en el sector, haciendo innecesaria

Cód. Validación: 794Z9KGDAGL42MMG64JMDQW
 Verificación: <https://rinconada.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 13




 ayuntamiento de
la Rinconada

 ordenación del territorio
 y nuevos desarrollos

la continuación de dicha Junta de Compensación, a la vista de lo pactado en el presente convenio, se procederá a tramitar y aprobar la disolución y liquidación de dicha Junta de Compensación.

DISPOSICIÓN FINAL Una vez suscrito el presente Convenio, que deberá ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, se incluirá, junto con el acuerdo de su aprobación, en los registros públicos administrativos correspondientes conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la LISTA, debiendo someterse a información pública por un plazo de 20 días mediante su correspondiente publicación donde corresponda conforme a lo dispuesto en los artículos 78.1 y 83 de la LISTA y 17 de su Reglamento.

Y para que conste y en prueba de conformidad, las partes que convienen suscriben el presente documento por sextuplicado ejemplar de igual valor y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados.”

CUARTO. – Inscribir y depositar este Convenio en el Registro Municipal correspondiente.

QUINTO. - Dar cuenta de este acuerdo al Sr. Tesorero y al Sr. Interventor para su debido conocimiento y efectos oportunos.

SEXTO. - Notificar a la entidad promotora y demás interesados, con advertencia de los recursos a que hubiera lugar en defensa de sus derechos.

SÉPTIMO.- Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad, previa certificación expedida, en la que conste la aprobación del proyecto o, en su caso, de la acreditación del acto producido por silencio en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común, y la documentación del mismo junto a la necesaria para efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral prevista en la legislación hipotecaria, conforme al art. 158 del Reglamento General de la LISTA.

En La Rinconada, a fecha de firma electrónica. El Alcalde, Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres. Por el Secretario General, Moisés Roncero Vilarrubí, se toma razón para su transcripción en el Libro Electrónico de Decretos a los solos efectos de garantizar su autenticidad e integridad, conforme a lo dispuesto en el art. 3.2 e) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo.”

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE”

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa podrá interponerse:

1. Recurso de reposición, potestativo, ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes contado desde la fecha de la notificación de la resolución. Si interpone recurso de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya desestimado por silencio administrativo. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que se notifique su resolución, se entenderá desestimado por silencio administrativo y quedará expedita la vía Contencioso-Administrativa.

Cód. Validación: 794Z9KGD4EGLG42WMG64JMDQW
 Verificación: <https://la Rinconada.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 13





ayuntamiento de
la Rinconada

ordenación del territorio
y nuevos desarrollos

2. Recurso contencioso-administrativo, directamente, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en Sevilla, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución del acto, o el mismo recurso, si transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición no se hubiere notificado su resolución, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso – Administrativa. en cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se puede ejercer cualquier otro recurso que estime procedente.

En La Rinconada, en la fecha consignada al margen junto a la firma digital.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo.: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres
(Código de comprobación de autenticidad al margen)

Cód. Validación: 794Z9KGDAGL42WVG64JMDQW
Verificación: <https://la Rinconada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 13

